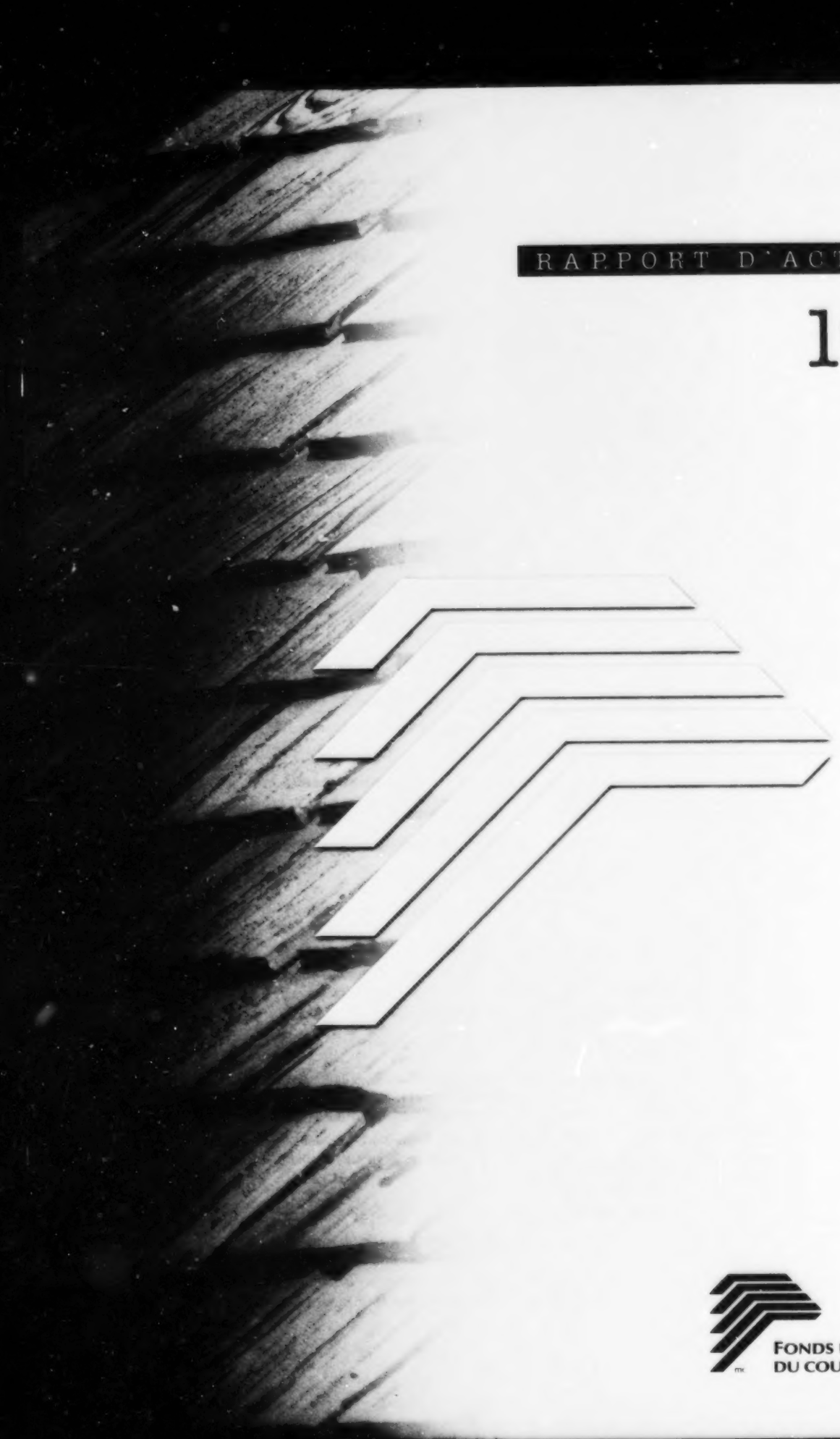
RAPPORT D'ACTIVITÉS

# 1999



FONDS D'INDEMNISATION
DU COURTAGE IMMOBILIER

## Membres du conseil d'administration

au cours de l'exercice 1999

**Première partie de l'exercice 1999**

Clément Depelteau
Président

. . . . . .

Robert Lalande
Trésorier

. . . . . .

Raymond Desbiens
Administrateur

. . . . . .

Kenneth White
Administrateur

---

Robert Nadeau
Secrétaire

**Conseil nommé en décembre 1999**

Serge Allard
Président

. . . . . .

Maryse Bourgeault
Administrateur

. . . . . .

Martin Brunelle
Administrateur

. . . . . .

Louise Clément
Administrateur

. . . . . .

Raymond Desbiens
Vice-président

. . . . . .

Bernard Girard
Administrateur

. . . . . .

Lise Légaré
Trésorière

---

Claude Barsalou
Secrétaire

FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

ISBN 2-921749-31-9

Dépot légal :

Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

**Monsieur Jean-Pierre Charbonneau**
**Président de l'Assemblée nationale**
**Gouvernement du Québec**

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel des activités du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier.

Ce rapport rend compte de l'ensemble des activités du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1999.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Bernard Landry
Vice-Premier Ministre
Ministre d'État à l'Économie et aux Finances

Québec, avril 2000

. . . . . .

Monsieur Bernard Landry
Vice-Premier Ministre
Ministre d'État à l'Économie et aux Finances
Gouvernement du Québec

Monsieur le Vice-Premier Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier qui expose sa situation financière et ses activités pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1999.

Veuillez agréer, Monsieur le Vice-Premier Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.

Jean-Guy Turcotte
Inspecteur général

Québec, avril 2000

. . . . . .

Jean-Guy Turcotte
Inspecteur général des institutions financières
Gouvernement du Québec

Monsieur l'Inspecteur général,

J'ai l'honneur de vous remettre le rapport annuel des activités du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, préparé conformément à l'article 61 de la Loi sur le courtage immobilier pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1999.

Veuillez agréer, Monsieur l'Inspecteur général, l'expression de mes sentiments distingués.

Serge Allard
Président du conseil d'administration

Montréal, avril 2000

100-05601/

# Rapport du conseil d'administration

Me Serge Allard
Président du conseil

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a été constitué en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q.,c. C-73), en 1985. Il est administré par un conseil qui se compose de sept membres et au nom duquel j'ai le privilège de vous présenter ce rapport d'activité pour l'année 1999.

En raison d'une conjoncture particulière, les administrateurs du Fonds ne se sont réunis qu'à deux occasions durant le dernier mandat, soit les 13 janvier et 16 avril 1999, date à laquelle un administrateur a remis sa démission. Dès lors, le conseil d'administration a été dans l'incapacité d'agir, faute de quorum. Le gouvernement a procédé à la nomination d'un nouveau conseil d'administration en décembre dernier. Ses membres sont :

Me Serge Allard, président

Maryse Bourgeault

Me Martin Brunelle, membre désigné par le ministre responsable de l'application de la loi

Louise Clément

Raymond Desbiens, vice-président

Bernard Girard

Lise Légaré, trésorière

Me Claude Barsalou a été nommé secrétaire du Fonds suite à la démission de Me Robert Nadeau en raison de sa nomination au poste de directeur général de l'ACAIQ.

## Demandes d'indemnisation

Le Fonds a reçu 16 demandes d'indemnisation en 1999, mais toutes n'ont pu être soumises au conseil car celui-ci n'a pas siégé au cours des huit derniers mois de l'année. Neuf dossiers ont été fermés durant l'exercice et, au 31 décembre 1999, dix dossiers étaient sous enquête ou en attente d'une décision. Le conseil d'administration a autorisé le versement de 11 000 $ en indemnités.

## Cotisations

Le Fonds d'indemnisation est financé par les cotisations annuelles des courtiers et agents immobiliers du Québec. Ces sommes garantissent leur responsabilité en cas de fraude, d'opération malhonnête et de détournement de fonds ou d'autres biens qui, selon la loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommis.

En 1999, le Fonds a enregistré des revenus de 398 019 $ dont 186 420 $ en cotisations et 211 599 $ en revenus de placements. Les dépenses se sont élevées à 151 884 $ et signalons à ce propos que le montant de 48 985 $ en indemnités tient compte à la fois des provisions, des indemnités versées et de celles qui ne le seront pas pour des motifs divers. L'excédent des revenus sur les dépenses est de 246 135 $. Le surplus accumulé du Fonds s'élève maintenant à 3 671 301 $.

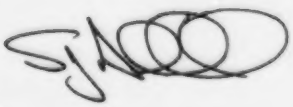
## Conclusion

Je ne saurais conclure cette partie du rapport sans d'abord souligner la bonne santé financière dans laquelle la précédente administration a laissé notre organisme. Au nom de mes collègues du conseil, je voudrais les remercier et les féliciter.

Je voudrais aussi assurer les cotisants au Fonds d'indemnisation, tout autant que le public et les autorités gouvernementales de notre dévouement à la mission du Fonds d'indemnisation. Nous ferons en sorte que chaque demande d'indemnisation soit étudiée avec diligence et que les décisions soient rendues dès que possible.

Merci !

Pour le conseil d'administration,



**Me Serge Allard**
Président du conseil

# Rapport de la direction

Les états financiers du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ont été dressés par la direction, qui est responsable de leur préparation et de leur présentation, y compris les estimations et les jugements importants. Cette responsabilité comprend le choix de conventions comptables appropriées et qui respectent les principes comptables généralement reconnus. Les renseignements financiers obtenus dans le reste du rapport annuel d'activité concordent avec l'information donnée dans les états financiers.

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la direction maintient un système de contrôles comptables internes, conçu en vue de fournir l'assurance raisonnable que les biens sont protégés et que les opérations sont comptabilisées correctement et en temps voulu, qu'elles sont dûment approuvées et qu'elles permettent de produire des états financiers fiables.

Le Fonds reconnaît qu'il est responsable de gérer ses affaires conformément aux lois et règlements qui le régissent.

Le conseil d'administration surveille la façon dont la direction s'acquitte des responsabilités qui lui incombent en matière d'information financière et il a approuvé les états financiers.

Le Vérificateur général du Québec a procédé à la vérification des états financiers du Fonds, conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et son rapport du vérificateur expose la nature et l'étendue de cette vérification et l'expression de son opinion. Le Vérificateur général peut, sans aucune restriction, rencontrer le conseil d'administration pour discuter de tout élément qui concerne sa vérification.

Me Claude Barsalou
Secrétaire du Fonds

Vo-Long Truong
Contrôleur du Fonds

Montréal, le 25 février 2000

# Rapport du vérificateur

À l'Assemblée nationale

J'ai vérifié le bilan du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier au 31 décembre 1999 ainsi que l'état des revenus et dépenses et de l'excédent de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction du Fonds. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière du Fonds au 31 décembre 1999, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur le Vérificateur général* (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Guy Breton, FCA

Québec, le 25 février 2000

# Revenus et dépenses et excédent

de l'exercice terminé le 31 décembre 1999

| | 1999 | 1998 |
|---|---|---|
| **REVENUS** | | |
| Cotisations | **186 420 $** | 182 730 $ |
| Revenus de placements | **211 599** | 231 509 |
| | **398 019** | 414 239 |
| **DÉPENSES** | | |
| Indemnités | **48 985 $** | (11 098) $ |
| Honoraires de gestion | **72 000** | 72 000 |
| Honoraires professionnels | **11 782** | 11 794 |
| Frais de déplacement et de séjour | **4 128** | 7 500 |
| Allocations de présence du conseil d'administration | **1 324** | 2 450 |
| Publications | **5 527** | 10 349 |
| Frais de bureau | **8 138** | 1 851 |
| | **151 884** | 94 846 |
| **EXCÉDENT DES REVENUS SUR LES DÉPENSES** | **246 135** | 319 393 |
| **EXCÉDENT AU DÉBUT** | **3 425 166** | 3 105 773 |
| **EXCÉDENT À LA FIN** | **3 671 301 $** | 3 425 166 $ |

# Bilan

au 31 décembre 1999

Pour le conseil d'administration

Serge Allard

Président du conseil

Lise Légaré

Trésorière

| | 1999 | 1998 |
|---|---|---|
| **ACTIF (à court terme)** | | |
| Encaisse | **129 168 $** | 75 551 $ |
| Placements (note 3) | **3 561 264** | 3 360 185 |
| Débiteurs | **172 283** | 161 426 |
| Intérêts courus | **69 091** | 51 860 |
| Frais payés d'avance | **1 355** | 1 348 |
| | **3 933 161 $** | 3 650 370 $ |
| **PASSIF (à court terme)** | | |
| Créditeurs et frais courus | **22 433 $** | 24 111 $ |
| Revenus perçus d'avance | **152 040** | 151 690 |
| Provision pour indemnités | **87 387** | 49 403 |
| | **261 860** | 225 204 |
| **Excédent (note 4)** | **3 671 301** | 3 425 166 |
| | **3 933 161 $** | 3 650 370 $ |

# Notes complémentaires

31 décembre 1999

## 1. Constitution et objet

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, constituée en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73.1), a pour objet d'administrer un fonds pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête, d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui doivent être déposés dans un compte en fidéicommis.

Ce Fonds se finance entre autres par des cotisations versées par les membres de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

## 2. Conventions comptables

Les états financiers du Fonds ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations. L'état des flux de trésorerie n'est pas présenté, car il n'apporterait pas de renseignements supplémentaires utiles pour la compréhension des mouvements de trésorerie durant l'exercice.

### *Placements*

Les obligations sont comptabilisées au coût amorti. Les escomptes et les primes sur les obligations sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée restante de chaque titre. L'amortissement des escomptes et primes est comptabilisé dans les revenus de placements.

## 3. Placements

La valeur marchande des placements est de 3 567 605 $ au 31 décembre 1999 (31 décembre 1998 : 3 508 348 $). Ces placements portent intérêt à des taux variant entre 5,2 % et 10,25 %.

## 4. Excédent

En vertu du Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, le Ministre chargé de l'application de la Loi sur le courtage immobilier peut autoriser le conseil d'administration du Fonds à utiliser, selon certaines conditions, les intérêts produits par les sommes constituant le Fonds, à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public. L'excédent au 31 décembre 1999 comprend la totalité des intérêts produits depuis la constitution du Fonds, soit 1 510 955 $ (31 décembre 1998 : 1 287 426 $).

## 5. Opérations entre apparentés

En plus des opérations entre apparentés déjà divulguées dans les états financiers, le Fonds est apparenté avec tous les ministères et les fonds spéciaux ainsi qu'avec tous les organismes et entreprises contrôlés directement ou indirectement par le gouvernement du Québec ou soumis, soit à un contrôle conjoint, soit à une influence notable commune de la part du gouvernement du Québec. Le Fonds n'a conclu aucune opération commerciale avec ces apparentés autrement que dans le cours normal de ses activités et aux conditions commerciales habituelles. Ces opérations ne sont pas divulguées distinctement aux états financiers.